ARISHAH SDN. BHD.

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH, WILAYAH PERSEKUTUAN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[PERMOHONAN SIVIL NO. R8-15-38-87]
4 JANUARI 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan tanah - Pampasan - Pernilaian - Harga yang munasabah - Dasar yang harus digunakan untuk penentuan pampasan - Tajuk kerosakan - Pembinaan janjabatan - Surat dari Dewan Bandaraya - Pembangunan komersial diluluskan - Jumlah perbezaan antara harga tanah sebelum dan selepas tanah diambil - Kerosakan terbabit.*

Tanah dalam kes ini, Lot 1073, yang dipunyai oleh plaintif, telah diambil oleh Pemungut Hasil Tanah, PMT, pada 19 Disember 1985 untuk pembinaan persimpangan bertingkat di Jalan Kepong/Jalan Kuching. PMT telah memberi pampasan sebanyak RM9 s.k.p. bagi 14,261 k.p. dan RM9 s.k.p. bagi 2,875 k.p. yang baki.

Peguam PMT mengakui bahawa harga sebanyak RM9 s.k.p. itu tidak munasabah dan berpendapat bahawa harga tanah ini yang telah diambil oleh PMT pada tahun 1983 atas harga RM18 s.k.p. dan Lot 2701 pada tahun 1984 atas harga RM20 s.k.p. harus dijadikan asas bagi harga yang seharusnya diberi di dalam pengambilan ini. Pihak pemohon sebaliknya mendakwa bahawa harga sebanyak RM50 s.k.p. itu adalah sewajarnya dan harga tanah baki yang di sebelah barat Jalan Kuching itu dinilai atas harga RM20 s.k.p. PMT berkata bahawa harga RM20 s.k.p. yang disebut oleh penilainya itu adalah cuma gambaran sahaja bagi harga kesemua Lot 1073 itu pada tahun 1985. Harga yang sebenar seharusnya ialah RM18 s.k.p. dan tidak lebih dari itu, ditinjau dari sudut penjualan kedai-kedai yang berlaku pada tahun 1983 di sekitar itu kerana tanah-tanah yang diambil tidak boleh dimajukan, tanah yang diambil adalah tanah rezab jalan dan tanah itu telah dizonkan untuk "amenity" dan tidak boleh digunakan untuk keperluan lain.

Plaintif pula mendakwa bahawa bagi tajuk kerosakan yang terbabit, oleh sebab suatu janjabatan telah dibina berikutan dari pengambilan ini, jalan keluar masuk ke Jalan Kuching itu telah tertutup dan ini telah menjejaskan harga bahagian tanah yang tidak diambil.

Sebaliknya, PMT berkata soal laluan itu tidak berbangkit kerana ia tidak wujud sebelum pembinaan janjabatan itu lagi dan tanah yang diambil dan tanah yang ditambah lagi pengambilannya itu seharusnya disamakan harganya.

Diputuskan:

[1] Tanah yang diambil sebelum pengambilan itu pada tahun 1983 dan pengambilan Lot 2710 pada tahun 1984 seharuslah menjadi asas bagi menentukan harga tanah-tanah yang terbabit.

[2] Tetapi, garis panduan atau ukurannya tidak seharusnya tertentu kepada tahun-tahun itu sahaja, kerana sungguhpun iklim pasaran harta pada umumnya dikatakan menurun semenjak tahun itu, kenyataan itu bukan keseluruhannya kerana adanya pengecualian.

[3] Tidak ada dalil-dalil menunjukkan tanah-tanah yang diambil telah direzabkan untuk jalan; kalau benar, tidak ada sebab mengapa pihak PMT memerlukan ia diambil. Mahkamah juga tidak dirujuk kepada undang-undang yang menyatakan bahawa tiap-tiap jalan itu mesti

mempunyai rezab jalan yang lebarnya tidak kurang dari suatu ukuran, dan tidak tersebut dimana-mana bahawa kerajaan tidak dikenakan membayar apa-apa pampasan kerana mengambil tanah untuk dijadikan rezab jalan.

[4] Kesimpulannya ialah kerajaan harus membayar harganya seperti tanah-tanah lain yang mempunyai potensi dan boleh dimajukan. Sungguhpun ia mempunyai potensi perumahan tetapi tanah itu perlu dipecahkan dahulu dan syarat kegunaannya itu ditukar, yang akan memakan belanja dan masa. Oleh sebab itu, harga-harga yang sepatutnya diberi bagi tanah yang diambil, pukul rata, ialah RM28 s.k.p.

[5] Merujuk kepada surat dari pihak perbandaran Kuala Lumpur yang bertarikh 14 April 1984, apa yang dimaksudkan ialah pembangunan berbentuk separuh komersial telah diluluskan, yang menggunakan laluan utamanya ke Jalan Kuching; jika laluan itu tidak dibenarkan, tentulah surat tersebut itu telah menyata sedemikian. Oleh itu, pemohon telah mengalami kerosakan terbabit didalam pengambilan ini.

[6] Dasar yang harus digunakan bagi menentukan pampasan untuk kerosakan terbabit berasaskan kepada jumlah perbezaan antara harga tanah sebelum diambil dan harganya setelah diambil; dalam kes ini, harga telah turun sebanyak 15% kepada sebanyak RM22 s.k.p. Oleh itu, jumlah kerugian pemohon ialah sebanyak RM6 per s.k.p.

[Perintah sewajarnya.]

Bagi pihak yang menuntut - R. Rajeswaran; T/n. Shook Lin & Bok,
Bagi pihak responden - K.N. Segera, Peguam Kanan Persekutuan

[**Nota Pengarang:** Rayuan pihak defendan kepada Mahkamah Agung (coram: Tan Sri Datuk Amar Lee Hun Hoe (CJ Borneo), Dato' Hj. Mohd. Ami (SCJ) dan Dato' Hj. Mohd. Jemuri bin Serjan (SCJ) telah ditolak pada 28 Ogos 1990.]

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Kegunaan Tanah:

Pembinaan persimpangan bertingkat di Jalan Kepong/Jalan Kuching.

Tarikh pengambilan:	19 Disember 1985.
No. Lot:	1073.
Mukim:	Batu.
Luas Tanah:	9 ekar 3 rd.
Jenis Tanah:	Pertanian.
Tuan Tanah:	Arishah Sdn. Bhd.
Luas Pengambilan Tanah:	4,115 k.p. sebelah barat, 10,146 k.p. sebelah timur, Jalan Kuching. 2,875 k.p. juga diambil sebelah barat.
Pampasan:	Oleh Pemungut Hasil Tanah Bagi 14,261 k.p. = RM9 s.k.p. Bagi 2,875 k.p. = RM9 s.k.p. Tuntutan oleh pemohon Bagi 14,261 k.p. = RM713,050 Bagi 2,875 k.p. = RM57,000 Kerosakan terbabit = RM17,876,476

Penilaian Mahkamah

Pada pendapat saya asas yang sesuai untuk dijadikan perbandingan di dalam kes ini iaitu tanah yang diambil ini sendiri yang telah diambil oleh Pemungut Hasil Tanah pada bulan Mac 1983 atas harga RM18 s.k.p. bersamping dengan Lot 2701 yang telah diambil pada tahun 1984 atas harga RM20 s.k.p., juga di Jalan Kuching. Cuma pentafsiran yang diberi oleh kedua-dua pihak atas harga yang sepatutnya diberi, yang berbeza di antara kedua-dua pihak. Pihak Peguam, Pemungut Hasil Tanah mengakui harga sebanyak RM9 s.k.p. itu tidak manasabah dan, berpendapat bahawa harga tanah ini yang telah diambil oleh Pemungut Hasil Tanah pada tahun 1983 atas harga RM18 s.k.p. dan Lot 2701 pada tahun 1984 atas harga RM20 s.k.p. harus dijadikan asas bagi harga yang seharusnya diberi di dalam pengambilan ini. Pihak pemohon, sebaliknya mendakwa bahawa harga sebanyak RM50 itu adalah yang sewajarnya, dan harga tanah bagi baki yang di sebelah barat Jalan Kuching itu dinilai atas harga RM20 satu kaki persegi.

Pihak Pemungut Hasil Tanah berkata bahawa harga sebanyak RM20 satu kaki persegi yang disebut oleh penilainya itu adalah cuma gambaran sahaja bagi harga kesemua Lot 1073 itu pada tahun 1985. Harga yang sebenar seharusnya ialah RM18 satu kaki persegi dan tidak lebih dari itu, ditinjau dari sudut penjualan kedai-kedai yang berlaku pada tahun 1983 di sekitar itu. Dia memberi beberapa sebab.

> Pertama, tanah-tanah yang diambil tidak boleh dimajukan.
>
> Kedua, tanah yang diambil adalah tanah rezab jalan.
>
> Ketiga, tanah itu telah dizonkan untuk “amenity” dan tidak boleh digunakan untuk keperluan lain.

Bagi tajuk kerosakan yang tebabit pula, pihak pemohon mendakwa bahawa, dengan sebab suatu janjabatan telah dibina berikutan dari pengambilan ini, jalan keluar masuk ke Jalan Kuching itu telah tertutup, dan ini telah menjejaskan harga bahagian tanah yang tidak diambil. Mengikutnya, Majlis Perbandaran Kuala Lumpur telah meluluskan satu pelan memajukan tanah tersebut untuk pembangunan commercial yang terhad, di mana pada dasarnya laluan ke Jalan Kuching itu dibenarkan (lihat lampiran E dalam lapuran P.W.1).

Pihak Pemungut Hasil Tanah berkata soal laluan itu tidak berbangkit kerana ia memang tidak ujud sebelum pembinaan janjabatan itu lagi. Bahawa, tanah yang diambil dan tanah yang ditambah lagi pengambilannya itu seharusnya disamakan harganya.

Cuba kita lihat pendebatan-pendebatan ini. Saya bersetuju tanah yang diambil sebelum pengambilan ini pada tahun 1963 dan pengambilan Lot 2701 pada tahun 1984 seharuslah menjadi asas bagi menentukan harga tanah-tanah yang terbabit; ini adalah kaedah penilaian yang tidak dipertikaikan. Tetapi, saya rasa garis panduan atau ukurannya tidak seharusnya tertentu kepada tahun tahun itu sahaja, kerana saya perhatikan sungguhpun iklim pasaran harta pada umumnya dikatakan menurun semenjak tahun itu, kenyataan itu bukan keseluruhannya. Hakikatnya ialah pengecualian-pengecualian itu ada. Misalnya seperti mana Lapuran Pasaran Harta (Property Market Report) yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan sendiri, yang telah didedahkan oleh pakar penilai pihak pemohon (lihat lampiran gulungan F), menunjukkan harga-harga rumah kedai di Taman City berdampingan dengan tanah yang diambil sungguhpun harga rumah teres telah agak turun 2%, harga rumah kedai dua tingkat adalah tidak berganjak (stable). Tetapi, pada tahun 1985 harga rumah kedai telah naik atas kadar sebanyak 5%. Penurunan harga rumah teres itu tidak seharusnya menjadi ukuran, kerana, rumah-rumah yang dicadangkan di dalam pelan pembangunan pemohon (lampiran E) itu mempunyai bilangan penduduk atas nisbah 1.5.4 iaitu mengandungi rumah-

rumah yang bukan teres. Harus juga ditinjau keadaan ini di Taman Cheras di mana kita dapati harga rumah kedai telah naik beberapa percen di dalam tahun 1985 (lihat kes saya CS15-26-87, CS15-20-87). Saya lampirkan penjualan-penjualan yang telah dikemukakan di dalam kes-kes itu berserta dengan carta menunjukkan gambaran pasaran di situ, di mana kita dapati harga kedai telah naik dari tahun 1984 kepada tahun 1985 sebanyak 25% dan dari bulan Mei 1985 ke bulan Jun 1985 sebanyak 12% lagi. Memang diakui jualan-jualan ini agak di tempat lain dan tarikh-tarikhnya mungkin berbeza tetapi pada keseluruhannya tarikan ekonomi (economic attraction) kepada sesuatu tempat di daerah 4, 5 batu di sekitar Kuala Lumpur adalah boleh dikatakan sama. Daerah Cheras adalah tempat yang lama sedikit dari Taman City tetapi perbezaan atas hakikat ini kalau ada, tentulah sedikit sahaja. Apa yang hendak ditekankan di sini ialah bahawa perkembangan pasaran ternampak masih ujud di dalam tahun 1985 di Kuala Lumpur, amnya, termasuk di sekitar tanah yang diambil. Jualan-jualan di Cheras ini adalah gambaran bahawa pada amnya pasaran harta di sekitar Kuala Lumpur tidak tidur, antara tahun 1983 hingga 1985, tetapi masih segar. Saya akui perbandingan tidak boleh dibuat kepada tanah-tanah di Golden Triangle yang kegunaannya adalah berlainan sekali, sungguhpun pasaran harta di situ pada tahun 1985 telah kian meningkat. Bagaimanapun, ia adalah satu gambaran lagi bahawa pada tahun 1984-1985 harga-harga tanah masih stable.

Tidak ada dalil-dalil menunjukkan tanah-tanah yang diambil telah direzabkan untuk jalan. Bahkan, kalau ini benar, saya tidak nampak apa sebab pihak Pemungut Hasil Tanah memerlukan ia diambil. Dan, saya juga tidak dirujukkan kepada undang-undang yang menyatakan bahawa tiap-tiap jalan itu mesti mempunyai rezab jalan yang lebarnya tidak kurang dari sesuatu ukuran; dan tidak ada disebut di mana-mana bahawa Kerajaan tidak dikenakan membayar apa-apa pampasan kerana mengambil tanah untuk dijadikan rezab jalan. Dengan tidak ada maklumat seperti itu, maka kesimpulannya ialah kerajaan harus membayar harganya seperti tanah-tanah lain yang mempunyai potensi dan boleh dimajukan. Jualan di Taman City itu ialah bagi tanh-tanah yang telah mempunyai bangunan. Syarat kegunaan tanah yang diambil ini adalah masih pertanian lagi. Sungguhpun ia mempunyai potensi perumahan tetapi tanah itu perlu dipecahkan dahulu dan syarat kegunaannya itu ditukar, yang akan memakan belanja dan masa. Harus diperhatikan bahawa Lot 2701 juga adalah tanah pertanian dan tidak mempunyai apa-apa kelulusan pembangunan, di mana pihak Pemungut Hasil Tanah telah menjatuhkan harga sebanyak RM20 satu kaki persegi, dan yang telah diambil bagi maksud yang sama. Atas hakikat-hakikat ini, maka pada pendapat saya harga-harga yang sepatutnya diberi bagi tanah yang diambil, pukul rata, ialah RM28 s.k.p.

Kerosakan terbabit (injurious affection)

Tajuk ini adalah berdasarkan kepada dakwaan pihak pemohon, sepertimana saya nyatakan di atas, bahawa satu projek pembangunan telah diluluskan pada dasarnya oleh pihak Perbandaran Kuala Lumpur mengikut suratnya bertarikh 14 April 1984. Surat ini pada pendapat saya adalah agak penting bagi menentukan sama ada pihak pemohon berhak kepada pampasan kerosakan terbabit. Ia berbunyi seperti berikut:

> Tuan,
>
> Cadangan pembangunan mengandungi satu menara 28 tingkat pejabat, satu menara 37 tingkat pejabat, satu menara 26 tingkat (hotel, pejabat) satu podium 8 tingkat (perdagangan, rekreasi dan letak kereta) 5 blok pangsapuri (300 yunit) san satu tingkat 'basement' letak kereta di atas Lot 1073 dan 1075, Off Jalan Kuching, Kuala Lumpur.
>
> Merujuk kepada perkara di atas, adalah dimaklumkan bahawa Jawatankuasa Perancang Bandar dalam mesyuaratnya pada 28 Mac 1984 telah mempertimbangkan permohonan di atas dan membuat keputusan seperti berikut:

(i) Permohonan bagi cadangan pembangunan dengan Nisbah Plot 5.4 telah dipersetujui secara dasarnya,

(ii) Pemohon adalah dikehendaki mengemukakan permohonan untuk menukar zon kegunaan tanah daripada kediaman berasaskan kepadatan 60 orang seekar kepada Perdagangan Terhad.

2. Bersama-sama ini disertakan satu salinan Borang 2 berkenaan untuk tindakan tuan selanjutnya.

3. Tuan adalah dikehendaki mempastikan lebar jalan di sepanjang selatan tapak sebagai jalan keluar masuk yang sempurna bagi rumah-rumah teres yang sedia ada.

4. Yang Berbahagia Datuk Bandar juga berpendapat bahawa kawasan-kawasan di sepanjang jalan-jalan utama yang menuju ke Pusat Bandaraya hendaklah diperbaiki dan ditingkatkan kemajuannya. Adalah diperhatikan bahawa cadangan pembangunan ini adalah selaras dengan matlamat tersebut.

Di samping itu, adalah diperhatikan bahawa Lot-lot 1073 dan 1075 ini masih lagi bertaraf 'pertanian'. Tuan adalah dinasihatkan memohon kepada Pengarah Jabatan Tanah, W. Persekutuan untuk menukar syarat tanah daripada pertanian kepada perdagangan.

Sekian.

Pihak pemohon berkata oleh kerana pengambilan itu dan pembinaan janjabatan (overhead bridge) tersebut, harga tanahnya telah menurun kerana jalan keluar masuk ke Jalan Kuching itu tidak dibenarkan lagi, sungguhpun ini telah dibenarkan oleh Majlis Perbandaran semacam mana pelan dasar (lampiran E kandungan C) itu menunjukkan. Pihak Pemungut Hasil Tanah sebaliknya berkata laluan itu sememangnya tidak ujud sebelum pengambilan itu berlaku lagi. Katanya laluan bagi tanah itu ialah melalui Taman City, yang tidak terganggu oleh pengambilan itu. Soal pampasan oleh itu tidak berbangkit. Katanya surat dari Perbandaran itu tidak memberi kelulusan pada dasarnya kepada rajah (lampiran E) yang dikemukakan oleh pihak pemohon, baik atas dasarnya (layout) atau bentuknya (design), atau atas apa-apa perkara yang lain. Ia cuma membenarkan Lot 1073 itu dimajukan atas nisbah plot (plot ratio) sebanyak 1.5.4 sahaja. Tetapi, saya tidak faham dengan hujah ini, kerana, tentulah apa yang dimaksudkan oleh surat Perbandaran itu ialah bahawa rajah dasar itu diluluskan dengan syarat bilangan penduduknya diturunkan dari nisbah 1.7 kepada 1.5.4 kerana, justeru dari itu, bagi menepati nisbah baharu itu, pihak pemohon telah bertindak membuat pindaan kepada rajah dasar itu (lampiran E) itu dan mengemukakan rajah yang baharu (lampiran F) yang tidak mengandungi, seperti terkandung di pelan awal, rumah kediaman sebanyak 300 unit lagi, yang berbentuk teres, sebaliknya diganti dengan kedai-kedai, pejabat-pejabat dan rumah-rumah berbentuk apartment. Khususnya surat itu bermkna pembangunan berbentuk separuh commercial telah diluluskan, yang menggunakan laluan utamanya ke Jalan Kuching. Kerana, jika laluan itu tidak dibenarkan, tentulah surat itu telah menyatakan. Bahkan, surat itu membenarkan laluan itu kerana ia menegaskan bahawa kawasan-kawasan di sepanjang jalan-jalan utama yang menuju ke Pusat Bandaraya hendaklah diperbaiki dan ditingkatkan kemajuannya. Jalan-jalan utama itu tentulah bermakna laluan keluar masuk ke Jalan Kuching tersebut, kerana ini adalah tugas pihak pemohon menjaganya. Pelan yang dirujukkan itu jelas memberi jaminan bahawa kehendak-kehendak itu akan dapat dilaksanakan, kerana di dalam suratnya di atas Perbandaran mengakui bahawa (perenggan 4) "Adalah diperhatikan bahwa cadangan pembangunan ini adalah selaras dengan matlamat tersebut". Haruslah diingat bahawa pelan yang dirujukkan itu ialah untuk mendapatkan persetujuan pada dasarnya sahaja terhadap sesuatu pembangunan. Apabila ia telah dipersetujui, baharulah langkah-langkah seterusnya, seperti menukar syarat, memecah-mecahkan tanah, dan membuat rajah yang teratur dan terperinci itu diambil.

Harus juga diperhatikan di sini rajah dasar yang dipinda itu telah dikemukakan oleh pemohon pada bulan Ogos 1985 tetapi, hingga kepada tarikh pengambilan ini, pihak Perbandaran masih tidak menyatakan kedudukan mereka. Haruslah ini kerana, pada ketika pelan pindaan itu diterima, telah diketahui bahawa Lot 1073 itu akan diambil, yang melibatkan laluan ke Jalan Kuching itu akan tertutup.

Pihak Pemungut Hasil Tanah berkata kalau benar laluan itu telah diperlukan, apakah ia tidak diadakan sebelum pengambilan itu lagi, kerana pihak pemohon telah menggunakan tanah tersebut untuk membuat cement premix. Bahan itu telah dibawa keluar dengan lori. Mungkinlah sebabnya kerana atas sebab itu sahaja pihak Perbandaran tidak membenarkan, kerana akan mengotorkan jalan raya sepertimana yang kita pernah lihat.

Saya berpendapat oleh itu bahawa pihak pemohon telah mengalami kerosakan terbabit di dalam pengambilan ini, atas sebab-sebab yang saya telah katakan.

Apakah dasar yang harus digunakan bagi menentukan pampasan atas tajuk ini. Ini adalah satu perkara yang sukar ditentukan kerana sungguhpun ia berasaskan kepada jumlah perbezaan antara harga tanah sebelum diambil dan harganya setelah diambil, tetapi, apakah kadar kejatuhan harga itu di sini selepas pengambilan? Saya berpendapat harganya telah turun sebanyak 15% kepada sebanyak RM22 satu kaki persegi. Oleh itu jumlah kerugian pemohon ialah sebanyak RM6 pada satu kaki persegi.

Jumlah pampasan oleh itu adalah seperti berikut:

Harga tanah yang diambil bagi Lot 1073	
Bagi keluasan tanah 14,261 k.p. dan tanah	
tambahan sebanyak 2,875 k.p.	= RM28 s.k.p.
Harga tanah setelah diambil	= RM22 s.k.p.
Pampasan Bagi Kerosakan terbabit	
Bagi keluasan tanah 14,261 k.p. sahaja	= RM6 s.k.p.

Saya memutuskan jua bahawa faedah dikenakan dari tarikh pengambilan hingga kepada tarikh jumlah-jumlah ini dijelaskan atas kadar 8% setahun.

Also found at [1991] 3 CLJ 1716